



## Recopilación de la Jurisprudencia

SENTENCIA DEL TRIBUNAL DE JUSTICIA (Sala Sexta)

de 10 de septiembre de 2020\*

«Procedimiento prejudicial — Protección de los consumidores — Directiva 93/13/CEE — Punto 1, letra e), del anexo — Cláusulas abusivas en los contratos celebrados con los consumidores — Viviendas sociales — Obligación de residencia y prohibición de subarrendar el bien — Artículo 3, apartados 1 y 3 — Artículo 4, apartado 1 — Apreciación del eventual carácter abusivo de las cláusulas penales — Criterios»

En el asunto C-738/19,

que tiene por objeto una petición de decisión prejudicial planteada, con arreglo al artículo 267 TFUE, por el Rechtbank Amsterdam (Tribunal de Primera Instancia de Ámsterdam, Países Bajos), mediante resolución de 19 de septiembre de 2019, recibida en el Tribunal de Justicia el 7 de octubre de 2019, en el procedimiento entre

**A**

y

**B,**

**C,**

EL TRIBUNAL DE JUSTICIA (Sala Sexta),

integrado por el Sr. M. Safjan, Presidente de Sala, y el Sr. L. Bay Larsen y la Sra. C. Toader (Ponente), Jueces;

Abogado General: Sr. G. Pitruzzella;

Secretario: Sr. A. Calot Escobar;

habiendo considerado los escritos obrantes en autos;

consideradas las observaciones presentadas:

- en nombre de A, por la Sra. M. Scheeper, advocaat;
- en nombre del Gobierno checo, por los Sres. M. Smolek y J. Vlácil y por la Sra. S. Šindelková, en calidad de agentes;
- en nombre de la Comisión Europea, por los Sres. M. van Beek y N. Ruiz García, en calidad de agentes;

\* Lengua de procedimiento: neerlandés.

vista la decisión adoptada por el Tribunal de Justicia, oído el Abogado General, de que el asunto sea juzgado sin conclusiones;

dicta la siguiente

### **Sentencia**

- 1 La petición de decisión prejudicial tiene por objeto la interpretación del punto 1, letra e), del anexo de la Directiva 93/13/CEE del Consejo, de 5 de abril de 1993, sobre las cláusulas abusivas en los contratos celebrados con consumidores (DO 1993, L 95, p. 29; corrección de errores en DO 2015, L 137, p. 13).
- 2 Esta petición se ha presentado en el marco de un litigio entre A, en su condición de arrendador de una vivienda social, por un lado, y su arrendatario B y el subarrendatario C, por otro lado, en relación con el pago, por una parte, de la penalización contractual por incumplimiento de la obligación de residir en esa vivienda y la prohibición de subarrendarla, así como, por otra parte, de una cantidad correspondiente al beneficio obtenido indebidamente por B con el subarriendo.

### **Marco jurídico**

#### ***Derecho de la Unión***

- 3 El artículo 1 de la Directiva 93/13 establece:

«1. El propósito de la presente Directiva es aproximar las disposiciones legales, reglamentarias y administrativas de los Estados miembros sobre las cláusulas abusivas en los contratos celebrados entre profesionales y consumidores.

2. Las cláusulas contractuales que reflejen disposiciones legales o reglamentarias imperativas, así como las disposiciones o los principios de los convenios internacionales, en especial en el ámbito de los transportes, donde los Estados miembros o la Comunidad son parte, no estarán sometidos a las disposiciones de la presente Directiva.»
- 4 Tiene la consideración de profesional, en el sentido del artículo 2 de esta Directiva, «toda persona física o jurídica que, en las transacciones reguladas por la presente Directiva, actúe dentro del marco de su actividad profesional, ya sea pública o privada».
- 5 El artículo 3 de la citada Directiva dispone:

«1. Las cláusulas contractuales que no se hayan negociado individualmente se considerarán abusivas cuando, contrariamente a las exigencias de la buena fe, causen en detrimento del consumidor un desequilibrio importante entre los derechos y obligaciones de las partes que se derivan del contrato.

[...]

3. El Anexo de la presente Directiva contiene una lista indicativa y no exhaustiva de cláusulas que pueden ser declaradas abusivas.»

6 El artículo 4, apartado 1, de la Directiva 93/13 establece:

«Sin perjuicio del artículo 7, el carácter abusivo de una cláusula contractual se apreciará teniendo en cuenta la naturaleza de los bienes o servicios que sean objeto del contrato y considerando, en el momento de la celebración del mismo, todas las circunstancias que concurran en su celebración, así como todas las demás cláusulas del contrato, o de otro contrato del que dependa.»

7 El artículo 6, apartado 1, de esta Directiva dispone lo siguiente:

«Los Estados miembros establecerán que no vincularán al consumidor, en las condiciones estipuladas por sus derechos nacionales, las cláusulas abusivas que figuren en un contrato celebrado entre este y un profesional y dispondrán que el contrato siga siendo obligatorio para las partes en los mismos términos, si este puede subsistir sin las cláusulas abusivas.»

8 El anexo de la citada Directiva lleva por título «Cláusulas contempladas en el apartado 3 del artículo 3». El punto 1, letra e), del mismo está redactado como sigue:

«Cláusulas que tengan por objeto o por efecto:

[...]

e) imponer al consumidor que no cumpla sus obligaciones una indemnización desproporcionadamente alta;

[...]».

### ***Derecho neerlandés***

9 Con arreglo al artículo 6:104 del Burgerlijk Wetboek (Código Civil), cuando una persona que incurra en responsabilidad frente a otra persona por la comisión de un acto ilícito o por el incumplimiento de una obligación frente a ella haya obtenido un beneficio de ese acto o incumplimiento, el juez podrá, a instancia de esa otra persona, estimar el daño en ese beneficio o en una parte de este.

### **Litigio principal y cuestiones prejudiciales**

10 Por contrato con efectos de 12 de abril de 2017, A, una fundación encargada del arrendamiento de viviendas sociales, cedió a B en arrendamiento una vivienda social sita en Ámsterdam (Países Bajos), cuya renta mensual es actualmente de 648,96 euros (en lo sucesivo, «contrato controvertido»).

11 El contrato controvertido está sujeto en particular a las Algemene Voorwaarden Sociale Woonruimte van 1 november 2016 (condiciones generales relativas a las viviendas sociales de 1 de noviembre de 2016; en lo sucesivo, «condiciones generales»). Estas condiciones contienen varias cláusulas penales relativas, en particular, a la prohibición de subarrendar la vivienda, así como la obligación de ocuparla personalmente y desalojarla completamente al término del contrato. De acuerdo con la cláusula 7.14 de las condiciones generales, en caso de incumplimiento de la prohibición de subarrendar la vivienda, el arrendatario está obligado a abonar al arrendador una penalización directamente exigible de 5 000 euros, sin perjuicio del derecho de este último de solicitar la reparación íntegra del daño. Las condiciones generales también contienen una cláusula penal general, denominada «residual», aplicable en caso de incumplimiento por el arrendatario de cualesquiera de sus obligaciones contractuales, cuando no sea de aplicación ninguna cláusula penal especial.

- 12 A raíz de una inspección *in situ*, A presentó una demanda ante el órgano jurisdiccional remitente, el Rechtbank Amsterdam (Tribunal de Primera Instancia de Ámsterdam, Países Bajos), con objeto de resolver el contrato controvertido y desalojar tanto al arrendatario, B, como al subarrendatario, C, y de que se le abonaran las rentas vencidas, así como la penalización de 5 000 euros por incumplimiento de la prohibición de subarriendo, y se le restituyera el beneficio resultante, en la medida en que B había subarrendado la vivienda en cuestión por una renta más elevada de la que él mismo estaba obligado a pagar contractualmente.
- 13 El órgano jurisdiccional remitente constató que B no había cumplido la obligación de residencia y la prohibición de subarrendamiento prevista en las condiciones generales, en concreto la cláusula 7.14.
- 14 No obstante, el órgano jurisdiccional remitente alberga dudas sobre el eventual carácter abusivo de la cláusula 7.14 de las condiciones generales, en el sentido del artículo 3, apartado 1, de la Directiva 93/13 y de su interpretación resultante de la sentencia de 21 de abril de 2016, Radlinger y Radlingerová (C-377/14, EU:C:2016:283).
- 15 En efecto, aunque el órgano jurisdiccional remitente es de la opinión de que, considerada aisladamente, esta cláusula que impone una penalización de 5 000 euros en caso de incumplimiento de la prohibición de subarriendo no es abusiva, dado que se trata de una vivienda social, se pregunta no obstante si, para realizar dicha apreciación, debería tener en cuenta el conjunto de las cláusulas penales contenidas en el contrato controvertido, como indicó el Tribunal de Justicia en esa sentencia.
- 16 A este respecto, dicho órgano jurisdiccional menciona el hecho de que, por lo que respecta al contrato controvertido, únicamente están acreditados dos incumplimientos contractuales, estrechamente vinculados el uno al otro, a saber, el incumplimiento, por una parte, de la obligación del arrendatario de ocupar personalmente la vivienda como domicilio principal y, por otra parte, de la prohibición de subarrendarla. Sin embargo, mediante su acción, A solo pretende obtener el pago de la penalización prevista en el contrato controvertido como consecuencia del subarriendo, y su pretensión de que el beneficio obtenido por B le sea restituido no trae causa del contrato, sino del artículo 6:104 del Código Civil.
- 17 En estas circunstancias, el Rechtbank Amsterdam (Tribunal de Primera Instancia de Ámsterdam) decidió suspender el procedimiento y plantear al Tribunal de Justicia las siguientes cuestiones prejudiciales:
- «1) ¿Cómo debe interpretarse la Directiva 93/13, y en particular el principio del efecto acumulativo consagrado en la misma, al examinar si la indemnización por daños y perjuicios que se impone al consumidor que incumple sus obligaciones (en lo sucesivo, “cláusula de penalización”) es desproporcionadamente alta, en el sentido del punto 1, letra e), del anexo de dicha Directiva, en un caso que versa sobre cláusulas de penalización que están vinculadas a incumplimientos de diversa naturaleza que, por sus características, no tienen que producirse necesariamente de forma conjunta, y que en el caso concreto tampoco se dan de hecho?
- 2) ¿Tiene alguna relevancia a este respecto el hecho de que, en relación con los incumplimientos en virtud de los cuales se reclama la penalización, se solicita también una indemnización consistente en la entrega del beneficio obtenido ilícitamente?»

### **Sobre las cuestiones prejudiciales**

- 18 Con carácter preliminar, procede indicar, de antemano, que las tres partes del procedimiento principal están comprendidas en el ámbito de aplicación personal de la Directiva 93/13, aunque A, demandante en el litigio principal, sea una fundación encargada del arrendamiento de viviendas sociales.

- 19 En efecto, según el artículo 2 de la Directiva 93/13, por «profesional», a los efectos de esta, se entiende «toda persona física o jurídica que, en las transacciones reguladas por la presente Directiva, actúe dentro del marco de su actividad profesional, ya sea pública o privada». En el presente asunto, la petición de decisión prejudicial no contiene ninguna indicación que pudiera dar a entender que la actividad de arrendamiento de esta fundación sea marginal o no constituya su actividad profesional.
- 20 Mediante sus dos cuestiones prejudiciales, que han de examinarse conjuntamente, el órgano jurisdiccional remitente pregunta, en esencia, si los artículos 3, apartados 1 y 3, y 4, apartado 1, de la Directiva 93/13 deben interpretarse en el sentido de que, cuando un órgano jurisdiccional nacional examina el eventual carácter abusivo de una cláusula de un contrato celebrado con un consumidor, en el sentido de esas disposiciones, procede tener en cuenta todas las cláusulas de ese contrato o solo algunas de ellas y, para apreciar más concretamente si la indemnización impuesta al consumidor es desproporcionadamente alta, en el sentido del punto 1, letra e), del anexo de esta Directiva, tal examen debe versar exclusivamente sobre aquellas relativas al mismo incumplimiento.
- 21 En el presente asunto, dichas cuestiones se enmarcan en un litigio en el cual, además de la resolución del contrato controvertido y el desalojo de los ocupantes, el arrendador reclama el pago de la penalización contractual sancionadora de la prohibición de subarriendo y la entrega de los beneficios obtenidos de dicho subarriendo.
- 22 A este respecto, como resulta de la resolución de remisión, por una parte, el contrato controvertido contiene una cláusula expresa que prohíbe el subarriendo. Por otra parte, se pide la restitución de los frutos procedentes del subarriendo basándose en la normativa nacional en materia de responsabilidad civil, a saber, el artículo 6:104 del Código Civil.
- 23 A este respecto, es preciso recordar que la Directiva 93/13 obliga a los Estados miembros a establecer un mecanismo que garantice que toda cláusula contractual no negociada individualmente pueda ser controlada para apreciar su eventual carácter abusivo (sentencia de 7 de noviembre de 2019, Profi Credit Polska, C-419/18 y C-483/18, EU:C:2019:930, apartado 53 y jurisprudencia citada).
- 24 En virtud del artículo 3, apartado 1, de la Directiva 93/13, tal cláusula se considerará abusiva cuando, contrariamente a las exigencias de la buena fe, cause en detrimento del consumidor un desequilibrio importante entre los derechos y obligaciones de las partes que se derivan del contrato. El artículo 3, apartado 3, de esta Directiva indica que su anexo contiene una lista indicativa y no exhaustiva de cláusulas que pueden ser declaradas abusivas. Por lo tanto, si bien el hecho de que el contenido de una cláusula sometida a la apreciación del juez nacional se corresponda con el de una cláusula recogida en este anexo no determina automáticamente y por sí solo el carácter abusivo de esta, sí constituye, no obstante, un elemento esencial en el cual ese juez puede basar su apreciación del carácter abusivo de esa cláusula (véase, en este sentido, la sentencia de 26 de abril de 2012, Invitel, C-472/10, EU:C:2012:242, apartado 26).
- 25 Con arreglo al artículo 4, apartado 1, de dicha Directiva, para apreciar el carácter eventualmente abusivo de la cláusula contractual en que se base la demanda de la que conozca, el juez nacional debe tener en cuenta el resto de las cláusulas del contrato (véanse, en este sentido, el auto de 16 de noviembre de 2010, Pohotovostí, C-76/10, EU:C:2010:685, apartado 59, y las sentencias de 21 de abril de 2016, Radlinger y Radlingerová, C-377/14, EU:C:2016:283, apartado 94, y de 11 de marzo de 2020, Lintner, C-511/17, EU:C:2020:188, apartado 46).
- 26 Según reiterada jurisprudencia del Tribunal de Justicia, la apreciación del carácter abusivo de las cláusulas debe hacerse caso por caso, y la obligación de tener en cuenta el resto de las cláusulas del contrato se justifica porque el examen de la cláusula impugnada ha de tomar en consideración todos los elementos que pueden ser pertinentes para comprender esa cláusula en su contexto, en la medida en que, en función del contenido del contrato, para la apreciación del carácter abusivo de la cláusula impugnada puede ser necesario evaluar el efecto acumulativo de todas las cláusulas del contrato

(véanse, en este sentido, las sentencias de 21 de abril de 2016, Radlinger y Radlingerová, C-377/14, EU:C:2016:283, apartado 95, y de 11 de marzo de 2020, Lintner, C-511/17, EU:C:2020:188, apartado 47). En efecto, no todas las cláusulas de un contrato revisten la misma importancia, y el grado de interacción de una determinada estipulación con otras estipulaciones depende necesariamente de sus respectivos alcances y de la medida en que cada una de ellas contribuya a un eventual desequilibrio importante de los derechos y obligaciones de las partes que se derivan del contrato controvertido, en el sentido del artículo 3, apartado 1, de la Directiva 93/13.

- 27 Por lo tanto, a diferencia del asunto que dio lugar a la sentencia de 21 de abril de 2016, Radlinger y Radlingerová (C-377/14, EU:C:2016:283), la cual el órgano jurisdiccional remitente cita en su petición de decisión prejudicial, que versaba sobre un contrato en que un único incumplimiento de las obligaciones que imponía daba lugar a la aplicación simultánea de varias cláusulas penales, debe precisarse, como han alegado todas las partes interesadas que han presentado observaciones escritas en el presente asunto, que, cuando dos cláusulas penales están asociadas a un único incumplimiento, como ocurría en el asunto que dio lugar a aquella sentencia, dichas cláusulas deben examinarse cumulativamente.
- 28 En el presente asunto, aunque el órgano jurisdiccional remitente menciona la existencia, en el contrato controvertido, de otras cláusulas penales especiales y de una cláusula penal denominada «residual», indica no obstante que la acción de A no se funda en estas, de modo que no existe acumulación de sanciones por un mismo incumplimiento.
- 29 Por consiguiente, como por lo demás considera el órgano jurisdiccional remitente, la solución que el Tribunal de Justicia adoptó en la sentencia de 21 de abril de 2016, Radlinger y Radlingerová (C-377/14, EU:C:2016:283), relativa a un contrato de préstamo al consumo no puede aplicarse directamente a una situación, como la controvertida en el litigio principal, en la que el arrendador de una vivienda social solicita el pago de una sola penalización.
- 30 Corresponde no obstante a dicho órgano jurisdiccional verificar si, por el mismo incumplimiento, otras cláusulas del contrato controvertido son invocadas por el profesional contra el consumidor o son susceptibles de ser invocadas en el marco de las distintas acciones ejercidas contra él. Si así fuera, el efecto acumulativo de la aplicación de todas esas cláusulas, aun cuando no resultasen abusivas en sí mismas, debería tomarse en consideración por el órgano jurisdiccional remitente para la apreciación del carácter abusivo de la cláusula contractual en que se funda la demanda de la que conoce.
- 31 En cualquier caso, procede recordar que, al apreciar el eventual carácter abusivo de una cláusula contractual, corresponde a dicho órgano jurisdiccional remitente pronunciarse sobre la calificación de esa cláusula en función de las circunstancias específicas del asunto del que conoce, y al Tribunal de Justicia deducir de las disposiciones de la Directiva 93/13 los criterios que el juez nacional puede o debe aplicar al apreciar las cláusulas contractuales a la luz de dichas disposiciones (véase, en este sentido, la sentencia de 23 de abril de 2015, Van Hove, C-96/14, EU:C:2015:262, apartado 28 y jurisprudencia citada).
- 32 A este respecto, el Tribunal de Justicia ha declarado en reiteradas ocasiones que se debe tener en cuenta la naturaleza de la obligación en el marco de la relación contractual de que se trate, en particular el posible carácter esencial de esa obligación (véanse, en este sentido, la sentencia de 14 de marzo de 2013, Aziz, C-415/11, EU:C:2013:164, apartado 73; el auto de 14 de noviembre de 2013, Banco Popular Español y Banco de Valencia, C-537/12 y C-116/13, EU:C:2013:759, apartado 70, y la sentencia de 26 de enero de 2017, Banco Primus, C-421/14, EU:C:2017:60, apartado 66).

- 33 En el presente asunto, por lo que se refiere a la cláusula 7.14 de las condiciones generales, esta sanciona todo incumplimiento de la prohibición de subarriendo y de la obligación de residir personalmente en los espacios tomados en arrendamiento. Puesto que el arrendamiento de autos consiste en una vivienda social, es evidente que esta prohibición y esta obligación revisten una naturaleza particular que forma parte de la esencia misma de la relación contractual.
- 34 Por lo que atañe a los daños y perjuicios reclamados por A por los beneficios obtenidos por B resultantes del subarriendo, que en su caso se acumularían a la indemnización de 5 000 euros contractualmente prevista, procede recordar que, con arreglo a los artículos 1, apartado 1, y 3, apartado 1, de la Directiva 93/13, esta se aplica a las cláusulas que figuren en los contratos celebrados entre un profesional y un consumidor que no se hayan negociado individualmente (sentencias de 7 de noviembre de 2019, Profi Credit Polska, C-419/18 y C-483/18, EU:C:2019:930, apartado 51 y jurisprudencia citada, y de 4 de junio de 2020, Kancelaria Medius, C-495/19, EU:C:2020:431, apartado 24).
- 35 En el presente asunto, como se desprende de los autos remitidos al Tribunal de Justicia, esta pretensión de reparación no tiene su fundamento en el contrato de arrendamiento, sino en la legislación nacional relativa a la responsabilidad civil, más concretamente el artículo 6:104 del Código Civil, según el cual, cuando una persona que incurra en responsabilidad frente a otra persona por la comisión de un acto ilícito o por el incumplimiento de una obligación frente a ella haya obtenido un beneficio de ese acto o incumplimiento, el juez podrá, a instancia de esa otra persona, estimar el daño en ese beneficio o en una parte de este.
- 36 A este respecto, el hecho de que el fundamento de esta pretensión se halle en la normativa nacional impide que una disposición de Derecho nacional, como el artículo 6:104 del Código Civil, pueda estar comprendida en el ámbito de aplicación de la Directiva 93/13.
- 37 Es cierto que, al apreciar el carácter abusivo de la cláusula contractual controvertida, es preciso tener en cuenta el contexto normativo que determina, conjuntamente con esa cláusula, los derechos y obligaciones de las partes (véase, por analogía, la sentencia de 15 de marzo de 2012, Pereničová y Perenič, C-453/10, EU:C:2012:144, apartado 42).
- 38 No obstante, corresponde al órgano jurisdiccional remitente verificar en qué medida la aplicación del artículo 6:104 del Código Civil, que prevé la recuperación de una cantidad indebida, como la procedente de las rentas de que se trata en el litigio principal, puede asimilarse a una sanción.
- 39 A la vista de las consideraciones anteriores, ha de responderse a las cuestiones prejudiciales planteadas que los artículos 3, apartados 1 y 3, y 4, apartado 1, de la Directiva 93/13 deben interpretarse en el sentido de que, cuando un órgano jurisdiccional nacional examina el eventual carácter abusivo de una cláusula de un contrato celebrado con un consumidor, en el sentido de esas disposiciones, procede tener en cuenta, entre las cláusulas comprendidas en el ámbito de aplicación de esa Directiva, el grado de interacción de la estipulación controvertida con otras cláusulas, en función en particular de sus respectivos alcances. Para apreciar el posible carácter desproporcionadamente alto de la indemnización impuesta al consumidor, en el sentido del punto 1, letra e), del anexo de dicha Directiva, debe darse una importancia significativa a aquellas de esas cláusulas que se refieran al mismo incumplimiento.

## **Costas**

- 40 Dado que el procedimiento tiene, para las partes del litigio principal, el carácter de un incidente promovido ante el órgano jurisdiccional nacional, corresponde a este resolver sobre las costas. Los gastos efectuados por quienes, no siendo partes del litigio principal, han presentado observaciones ante el Tribunal de Justicia no pueden ser objeto de reembolso.

En virtud de todo lo expuesto, el Tribunal de Justicia (Sala Sexta) declara:

**Los artículos 3, apartados 1 y 3, y 4, apartado 1, de la Directiva 93/13/CEE del Consejo, de 5 de abril de 1993, sobre las cláusulas abusivas en los contratos celebrados con consumidores, deben interpretarse en el sentido de que, cuando un órgano jurisdiccional nacional examina el eventual carácter abusivo de una cláusula de un contrato celebrado con un consumidor, en el sentido de esas disposiciones, procede tener en cuenta, entre las cláusulas comprendidas en el ámbito de aplicación de esa Directiva, el grado de interacción de la estipulación controvertida con otras cláusulas, en función en particular de sus respectivos alcances. Para apreciar el posible carácter desproporcionadamente alto de la indemnización impuesta al consumidor, en el sentido del punto 1, letra e), del anexo de la citada Directiva, debe darse una importancia significativa a aquellas de esas cláusulas que se refieran al mismo incumplimiento.**

Firmas